736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 66.108:

xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på 4 sålbænke.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 30/5 2000 fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger:**

Bygning A:

Tidstypisk hus fra 1967 …

Der er markante sætninger af omgivende terræn ved huset til syd-østsiden. Årsag hertil er d.d. ukendt for mig.

Karakter:

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A			
…			
	3.1 Facader	K2	I facaden mod øst (vejsiden), ses en mere markant revne i muren, i området fra underside vindue til soklen, men ikke i et videre lodret forløb i soklen. Karakteren er sat til K2, da denne revne ikke synes stabil=revnen synlig efter rep. og nyt pudslag.
…			
	4.9 Sålbænke	K1	Vinduessålbænke af træ (lette facader) er med noget bagfald. P.g.a. det relativt store tagudhæng synes konstruktionen dog at være rimelig beskyttet, således kun karakteren K1."

Det fremgår af sagen, at klageren den 26/6 2004 anmeldte, at ejendommens sålbænke ikke var korrekt udført. Anmeldelsen var vedlagt en udtalelse af 9/5 2004 fra klagerens murer, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Ved besigtigelse af sålbænke på vinduesparti til soveværelse og børneværelse samt vindue ved spisestue, kunne jeg konstatere at sålbænke udført med 15 x 15 cm klinke ikke er udført korrekt.

Punkt 1.

Sålbænkene er ikke pålagt i vinduespartiernes fulde bredde, hvilket forårsager at der trænger vand ned i det underliggende murværk med frostforvitring, revnedannelser og fugtudblomstringer til følge.

Punkt 2.

Desuden er klinkerne lagt ind i vinduespartiets vandnæse, hvilket forårsager at bundstykket ikke kan ånde. De skal ind i den bagved liggende fals der er fræset udelukkende til sålbænken, som skal modvirke vand- og vindindtrængning.

Punkt 3.

Sålbænkene er heller ikke hugget ind i siden på vinduesfalsen som de skal, desuden er fugerne på sålbænkene meget mangelfulde, alt sammen er det medvirkende til at skaderne er opstået.

Ilægning af nye skiftersålbænke, reparation af murværk m.v. er anslået til en pris excl. moms på kr. 8.500,00."

Selskabets taksator foretog besigtigelse og anførte i intern skaderapport af 22/12 2004 følgende:

"**Konstatering:**

Ad 1) Det er rigtigt at sålbænkene er ikke pålagt i vindueshullernes fulde bredde.

Ad 2) Det er rigtigt at sålbænke/klinker er monteret med knasfuge i vindueskarme.

Ad 3) Det er også rigtigt at sålbænkene ikke er hugget ind i siden på vinduesfalse og fugerne mellem klinkerne i sålbænkene er mangelfulde.

…

Konklusion:

Ad 1) Der er ikke tale om et forhold der nedsætter bygn.værdi eller brugbarhed eller risiko for skader. Det var normal byggeskik at man også udførte sålbænke som hos ft. Huset er bygget i 1967 (37 år siden) og der er ikke sket frostskader eller vandindtrængning, revnedannelser og fugtudblomstringer i det underliggende murværk som ft.'s murer påstår. De revner der er i murværket er nævnt i tilstandsrapporten og disse kan ikke relateres til sålbænke.

Ad 2) Dette forhold er som foregående forhold. Der er ikke tale eller risiko for skader eller fejlkonstruktion.

Ad 3) Der er ingen krav om at sålbænke skal hugges ind i vinduesfalse. Der er ingen skader ej heller risiko for skader. Mangelfulde fuger mellem klin-

ker/sålbænke er af vedligeholdelseskarakter, ft. skal selv sørge for vedligeholdelse. Sålbænkene er udført i.h.t. gældende byggeskik opførelsestidspunktet."

I skrivelse af 30/12 2004 til klageren meddelte selskabet, at det ikke kunne yde erstatning for forholdet.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor hun har gjort gældende, at der for så vidt angår selve sålbænkene er tale om en dækningsberettigende fejlkonstruktion, samt at der vedrørende revnedannelserne og fugtudblomstring er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har klageren henvist til punkt 4.9 i tilstandsrapport og har i den forbindelse anført, at det anmeldte forhold vedrører noget helt andet.

I skrivelse af 10/3 2005 til nævnet har selskabet anført, at det anmeldte forhold - efter selskabets opfattelse - ikke konstituerer en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har i den forbindelse henvist til intern skaderapport af 22/12 2004. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Taksator kunne ved besigtigelsen hverken se tegn på frostskader, vandindtrængning, eller adækvat skade på det underliggende murværk, idet de revner i murværket, der er konstateret, tillige er nævnt i tilstandsrapporten, se dertil AK 57.230 og AK 59.734.

…

For så vidt angår fugerne, er det taksators opfattelse, at der er tale om almindelig vedligeholdelse, se dertil AK 62.909 og AK 62.653.

…

På baggrund af ovenstående, og da sålbænkene har ligget således siden 1967 uden at have medført skade, skal vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, se igen AK 62.653."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

…

Specialdækning

Generelt

Denne specialdækning udvider forsikringsdækningen for køberforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager.

Forsikringen dækker tillige for installationernes funktionsduelighed efter samme retningslinier som nævnt under ulovligheden."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at ejendommens sålbænke, der består af 15 x 15 cm klinker, er opført efter, hvad der var almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1967. Herefter og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at sålbænkene er fejlkonstrueret, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Herudover bemærker nævnet, at der i tilstandsrapporten bl.a. er gjort bemærkning (K2) omkring markante sætninger ved huset til syd-østsiden samt en markant revne i muren i facaden mod øst. Nævnet finder herved, at forholdet med revnedannelserne ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet må også give selskabet medhold i, at det er almindeligt, at fuger - som de ovenfor nævnte - løbende skal vedligeholdes.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at punkt 4.9 i tilstandsrapporten alene omhandler vinduessålbænke af træ,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand